



Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Aktenzeichen: 35 - 2330 - 10.6 Datum: 19.03.2013 Verfasser/in: Beyer, Detlef	Beschlussvorlage	2013/063
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Berufsbildende Schulen am Schwalbenberg; Neuabschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Deutschen Verband für Schweißen und verwandte Verfahren e.V. (DVS)

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Status	Datum	Gremium
Ö	03.04.2013	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
N		Kreisausschuss

Anlage/n:

Nutzungsvereinbarung vom 06.02.1992

1. Änderung vom 15.11.1993

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Deutschen Verband für Schweißen und verwandte Verfahren e.V. (DVS) einen neuen Nutzungsvertrag über Räumlichkeiten im Werkstattgebäude 14 der Georg-Sonnin-Schule am Schwalbenberg in Lüneburg zur Nutzung als Schweißtechnische Kursstätte abzuschließen. Die Nutzung soll mietfrei gegen anteilige Erstattung der laufenden Betriebskosten und Übernahme der im Innenbereich anfallenden Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten vereinbart werden. Die bislang geleisteten Investitionszuschüsse sind mit der langjährigen mietfreien Überlassung zu verrechnen. Der Georg-Sonnin-Schule ist ein unentgeltliches Mitnutzungsrecht einräumen zu lassen.

Sachlage:

Der Bezirksverband Lüneburg des Deutschen Schweißverbandes e.V. nutzt seit Jahren die Räume 142, 143 und 145 sowie dazugehörige Nebenräume im Werkstattgebäude 14 der Georg-Sonnin-Schule am Schwalbenberg in Lüneburg als DVS-Kursstätte für schweißtechnische Ausbildungsmaßnahmen. Die Nutzungsüberlassung erfolgt mietfrei gegen anteilige Erstattung der Strom- und Heizkosten. Auf die entsprechenden Nutzungsvereinbarungen vom 04.12.1985, 06.02.1992 und 15.11.1993 wird Bezug genommen.

Als Gegenleistung für die mietfreie Überlassung wurden in der Vergangenheit Baukostenzuschüsse in einer Gesamthöhe von 600.000 DM gezahlt. Davon entfielen 250.000 DM auf den Neubau einer Bauhalle, die auch realisiert worden ist. Weitere 350.000 DM wurden zweckgebunden für die Errichtung einer zusätzlichen Übungswerkstatt für KFZ- Technik zur Verfügung gestellt. Nach Fertigstellung dieses Neubaus sollte auch die bisherige KFZ- Werkstatt (Raum 141) dem Schweißverband zur Nutzung

überlassen werden.

Tatsächlich ist dieser Neubau aber nicht zur Ausführung gekommen. Stattdessen wurde die vorhandene KFZ- Werkstatt 2007 erweitert. Dies geschah im Einvernehmen mit dem DVS-Bezirksverband, der seinerzeit auch weiterhin ein Nutzungsinteresse an den Räumen 142, 143 und 145 bekundete, auf die darüber hinaus eingeräumte Nutzungsoption für die KFZ- Werkstatt aber verzichten wollte. Eine Vertragsanpassung ist allerdings bis heute nicht erfolgt.

Mit Schreiben vom 30.11.2012 bekundet der DVS e.V. Interesse an einer weiteren langjährigen Nutzung der überlassenen Räumlichkeiten und regt den Neuabschluss eines entsprechenden Nutzungsvertrages an. Dies besonders vor dem Hintergrund, dass in nächster Zeit nicht unerhebliche Investitionen in den Brandschutz und die Sanierung der elektrischen Anlagen, Lüftungs- und Abluftanlagen sowie der sanitären Einrichtungen anstehen. Eine Teilsanierung der elektrischen Anlagen und Stromverteiler mit einem Investitionsvolumen von rund 50.000 € hat der DVS-Bezirksverband im letzten Jahr bereits ausführen lassen.

In einem ersten Abstimmungsgespräch am 23.01.2013 bestand Einigkeit, dass sich der Regelungsinhalt der bestehenden Nutzungsvereinbarungen durch die tatsächliche Entwicklung zum Teil überholt hat und der Auslegung bedarf. Einigkeit bestand auch darüber, hier jetzt keine juristische Auseinandersetzung, sondern eine verlässliche Regelung für die Zukunft anzustreben. Der DVS hat ein starkes Interesse an einer Weiternutzung der Räume und äußerte den Wunsch nach einer neuen vertraglichen Situation, die die tatsächlichen Gegebenheiten abbildet.

Die Georg-Sonnin-Schule partizipiert von der Kursstätte des DVS und ist daher sehr an einer weiteren Zusammenarbeit interessiert.

Die neue Vereinbarung soll folgende wesentlichen Eckpunkte enthalten:

- Mietfreie Überlassung gegen Erstattung der anteiligen Kosten für Strom und Heizung entsprechend der bisherigen Regelungen.
- Erforderliche Investitionen für Umbauten und Sanierungen im Innenbereich sowie in die Gebäude- und Betriebssicherheit sind vom Nutzer zu tragen.
- Der Landkreis bleibt verantwortlich für die Unterhaltung der Gebäudehülle.
- Der benachbarten Georg-Sonnin-Schule ist auch weiterhin ein unentgeltliches Mitnutzungsrecht einzuräumen.
- Die Haftungsfragen sind zu regeln.
- Für den Fall einer vorzeitigen Vertragsauflösung soll eine Klausel zur Vermögensauseinandersetzung aufgenommen werden.
- Der DVS plant sein operatives Geschäft neu strukturieren. Angedacht ist, die Kursstätten rechtlich in die Trägerschaft einer GmbH zu stellen. Damit würde der Vertragspartner wechseln. Da Gesellschafter der DVS bliebe, bestehen dagegen keine grundsätzlichen Bedenken. Diese mögliche Entwicklung soll aber bereits im Vertrag berücksichtigt werden.
- Im Vertrag ist aufzunehmen, dass die geleisteten Investitionszuschüsse mit der langjährigen mietfreien Nutzung aufgerechnet und für erledigt erklärt werden.

Erste Vertragsentwürfe liegen vor und werden derzeit weiter verhandelt. Der DVS wird den Vorgang am 27.03.2013 in den dortigen Ausschuss für Finanzen geben. Die Verwaltung empfiehlt, die Verhandlungen mit den vorstehenden Eckpunkten fortzuführen und einen neuen Nutzungsvertrag mit dem DVS e.V. abzuschließen.